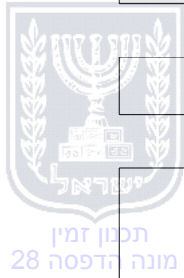


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 457-0423640

חילוף מגרשים בצפון פרדסיה, תחום הצ/3-1/148



מחוז מרכז  
מרחב תכנון מקומי שרונים  
סוג תכנית תכנית מפורטת

**אישורים**



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

## דברי הסבר לתכנית

התכנית המוצעת מעבירה שטחי שצ"פ לתחום מגרשי שב"צ ויוצרת שני מגרשי שב"צ חדשים במקומם. החלופין בתחום יחידה תכנונית אחת הנובעת מתכנית הצ/1-148. מגרש 621 במיתחם משלים מיועד למיתחם מבני צבור תוך טיוב התכנון, השטח המועבר מתחום השב"ץ הנו מימילא תחום רדיוס מגן שלא לבניה. העברת השב"צ יוצרת מיתחם שב"צ רצוף בלב שכונת מגורים לפי השימושים שנקבעו בתכנית הצ/1-148.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית חילוף מגרשים בצפון פרדסיה, תחום הצ/1-3/148

ומספר התכנית

מספר התכנית 457-0423640

שטח התכנית 23.245 דונם

1.2

סוג התכנית תכנית מפורטת

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) סעיף קטן 1, 62א (א) סעיף קטן 4

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא

נושא התכנית



**1.5 מקום התכנית****1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי

191879 קואורדינאטה X

690981 קואורדינאטה Y

**1.5.2 תיאור מקום** תחום תכנית הצ/3-148/1 בצפון פרדסיה**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

פרדסיה - חלק מתחום הרשות: פרדסיה

נפה השרון

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

שכונה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8142	מוסדר	חלק		7, 30, 58-59, 61, 70, 73, 76
8220	מוסדר	חלק		9

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

לא רלוונטי

**1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות**

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
הצ/3 /1 /148	504 - 505, 621, 634

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 28תכנון זמין  
מונה הדפסה 28תכנון זמין  
מונה הדפסה 28

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
27/12/2005	1030	5474	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35. הוראות תכנית תמא/ 35 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 35
12/11/2003	284	5236	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 3/ 21. הוראות תכנית תממ/ 3/ 21 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/ 3 / 21
19/11/2013	1530	6698	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית הצ/ 3 / 1/ 148 ממשיכות לחול.	שינוי	הצ/ 3 / 1 / 148
03/06/1965		1189	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית הצ/ 49 ממשיכות לחול.	שינוי	הצ/ 49



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			עודד דוויק				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		עודד דוויק		1	1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	טבלאות הקצאה לאיחוד וחלוקה.	17: 34 12/06/2018	עודד דוויק	01/06/2016	1		מחייב	טבלאות הקצאה
לא		07: 17 08/01/2017	עודד דוויק	18/09/2016	1	1: 1250	רקע	מצב מאושר

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28

**1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע**

**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	רשות מקומית	רשות מקומית		מועצה מקומית פרדסיה	פרדסיה	שבזי שלום (1)		09-8945551	09-8945553	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: פרדסיה.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		מועצה מקומית פרדסיה	פרדסיה	שבזי שלום (1)		09-8945551	09-8945553	

(1) כתובת: פרדסיה.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה	ע"י ר.מ.י.			מדינת ישראל/ רשות הפיתוח	תל אביב- יפו	(1)	125	03-5638206	03-2632290	
בבעלות רשות מקומית				מועצה מקומית פרדסיה	פרדסיה	שבזי שלום (2)		09-8945551	09-8945553	
בעלים	חברה צבורית			הימנותא בע"מ	ירושלים	(3)	1	02-6707351	02-6707364	
בעלים	ע"י ר.מ.י.			קרן קיימת לישראל	תל אביב- יפו	(4)	125	03-5638206	03-2632290	

(1) כתובת: תל אביב, בגין 125.

(2) כתובת: פרדסיה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28

(1) כתובת: תל אביב, בגין 125.

(3) כתובת: ירושלים, קקל 1.

(4) כתובת: תל אביב.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	עודד דוויק		דוויק אדריכלים	רעננה	(1)	8 ב	052-6663458		dweck@wall a.co.il

(1) כתובת: רעננה, ש. לויך 8.



משרד תכנון ומבוא  
מונה הדפסה 28



משרד תכנון ומבוא  
מונה הדפסה 28



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

## 2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

### 2.1 מטרת התכנית

שינוי ייעוד מגרשי שצ"פ לשב"צ ושינוי חלק ממגרשי שב"צ לשצ"פ בדרך של איחוד וחלוקה.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. איחוד וחלוקה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק, בסמכות ועדה מקומית לפי סעיף 62א א(א) לחוק.
2. קביעת קווי בנין בסמכות ועדה מקומית לפי סעיף 62 א(א)4 לחוק.
3. קביעת הוראות ותנאים למתן היתרים לבניה ופיתוח.



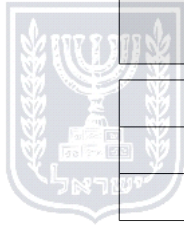
תכנון זמין  
מונה הדפסה 28



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28

**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור	104 - 101
שטח ציבורי פתוח	112, 111



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28

**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מבנים ומוסדות צבור	21,447	92.27
שטח צבורי פתוח	1,798	7.74
<b>סה"כ</b>	<b>23,245</b>	<b>100</b>

**מצב מוצע**

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים ומוסדות ציבור	21,414.49	92.12
שטח ציבורי פתוח	1,831.81	7.88
<b>סה"כ</b>	<b>23,246.3</b>	<b>100</b>



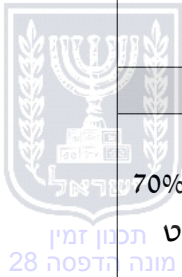
תכנון זמין  
מונה הדפסה 28



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>א. מוסדות חינוך על מתקניהם לרבות מגרשי ספורט.                      ב. גני ילדים ומעונות יום.                      ג. מוסדות דת.                      ד. מוסדות סעד ורווחה.                      ה. מועדוני נוער ומועדונים למבוגרים.                      ו. בתי תרבות ומוסדות קהילתיים.                      ז. מוסדות בריאות, טיפת חלב, מרפאה שכונתית.                      ח. מוסדות מינהל ושרותים צבוריים.                      ט. מגרשי ומתקני חניה צבורית, דרכים.                      י. בתי קפה ומזנונים לשיוש באי המקום כחלק בלתי נפרד מהבנין ובשטח עד 50 מ"ר.                      יא. חדרי שנאים.</p> <p>הכל לפי תכנית פיתוח ובינוי באישור הועדה המקומית לפי 70% בניה לשטח עיקרי ו 30% בניה לשטח שרות</p> <p>תקן החניה יהיה עפ"י התקן הארצי שיהיה בתוקף בעת מתן היתרי הבניה,</p>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>א</b></p> <p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>א. היתרי בניה יוצאו עפ"י תכניות בינוי ופיתוח, עפ"י דרישת ובאישור הועדה המקומית, לפי 70% שטחים עיקריים ו 30% שטחי שרות. התכנית תערך בק.מ. 1:500 על רקע מפה מצבית ותשריט חלקה והיא תכלול:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. חלוקה למגרשים והעמדת המבנים.</li> <li>2. פרוט גובה הבניינים ומספר כיתות וחדרים בכל בנין.</li> <li>3. פרוט קווי בנין ומרווחים בין בניינים, מקום הכניסות לבתים. מפלסי הכניסות.</li> <li>4. מיקום הכניסות לרכב למגרשים, מקומות החניה והסדרי התנועה.</li> <li>5. פיתרון העלאת והורדת תלמידים בתחום המגרשים למבני צבור.</li> <li>6. פרוט גדרות נטיעות וגינון.</li> <li>6. אצירת ופינוי אשפה.</li> </ol>
ב	<p><b>חניה</b></p> <p>תקן החניה יהיה לפי התקן הארצי שיהיה בתוקף במועד מתן היתרי הבניה. ולא פחות ממקום חניה אחד לכל כיתת לימוד.</p>
ג	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>א. אישור תכנית בינוי ופיתוח ע"י הועדה המקומית יהיה תנאי למתן היתרי בניה בתחום התכנית: ההיתרים יוצאו בהתאמה למפורט בתכניות הבינוי והפיתוח.</p> <p>ב. ביצוע הדרכים ומערכת התשתיות וחיבורם אל הרשת המקומית. מתן פתרון לסילוק אשפה ואישור היח' הסביבתית ואגף התברואה למיקום מיכליות לאשפה ופסולת לרבות מיכליות למיחזור.</p> <p>ג. קבלת אישור תאגיד המים "מעיינות השרון"</p> <p>ד. אישור רשות התמרור המוסמכת להסדרי התנועה ברחובות הגובלים.</p>



4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	<p>א. נופש ונוי.</p> <p>ב. שטחי גינון חורשות ושדרות.</p> <p>ג. שבילים להולכי רגל ולרכבי אופנים.</p> <p>ד. מתקני ספורט ומשחק לרבות ככרות ורחובות.</p> <p>ה. רצועות ירק מפרידות בין שימושי קרקע סותרים.</p> <p>ו. חניה לצורך השימושים המותרים באזור זה בלבד, עד 5% משטח המגרש.</p> <p>ז. מעבר למערכות תשתית ונקזים.</p> <p>ח. מתקנים הנדסים וחדרי שנאים (ככל שלא תתאפשר הקמתם במגרשים קרובים המיועדים למבנים ולמוסדות צבור).</p>
4.2.2	הוראות
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>עבודות בשטח ציבורי פתוח יהיו עפ"י תכנית פיתוח ונספחיה באישור הועדה המקומית.</p>
ב	<p><b>דרכים</b></p> <p>סלילת שבילים להולכי רגל תהיה עפ"י חוקי העזר לסלילת כבישים של הרשות המקומית.</p>
ג	<p><b>תחזוקה</b></p> <p>תותר קביעתם של מוקדים לאיסוף פסולת גזם בתאום עם המשרד לאיכות הסביבה.</p>



**5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע**

קו בנין (מטר)				מספר קומות		תכסית (% מתא שטח) (שטח)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
5 (3)	5 (3)	5 (3)	5 (3)	1	3	45	45 (2)	מ"ר	30	70	850 (1)	104 - 101	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
4 (4)	4 (4)	4 (4)	4 (4)		1		5	מ"ר		מ"ר		111, 112		שטח ציבורי פתוח

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.  
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

הבניה בשטח למבנים ומוסדות צבור לפי תכנית פיתוח ובינוי באישור הועדה המקומית לפי 70% בניה לשמוש עיקרי ו: 30% בניה לשטחי שרות. קו בנין לשצ"פ 0.0 למעט בתחום רדיוס מגן,

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) הערך מתייחס למ"ר מינימום, הערה: כמסומן בתשריט.
- (2) במסגרת סך הזכויות המפורטות לעיל..
- (3) למעט בתחום רדיוס מגן.
- (4) לפי תכנית בינוי שתוכן.



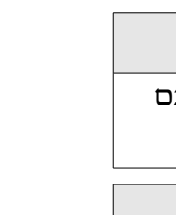
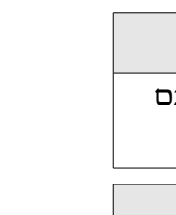



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28

## 6. הוראות נוספות

 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 28</p>	<p><b>6.1 תכנית בינוי</b></p> <p>הבניה תהיה עפ"י תכנית בינוי שתוכן לאישור הועדה המקומית. לפני מתן היתר תוכן תכנית פיתוח לאישור הועדה המקומית. תישמרנה מגבלות הבניה הנובעות מרדיוס מגן.</p>	<p><b>6.1</b></p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 28</p>	<p><b>6.2 איכות הסביבה</b></p> <p>א. השימושים על פי התכנית יותרו בתנאי שיעמדו בדרישות המבטיחות מנעית מפגעים סביבתיים.</p> <p>ב. השימושים יעמדו בתנאים הבאים:</p> <p>1. הבטחת פתרונות ניקוז ותיעול תוך הפרדה ממערכת השפכים ומניעת זיהום הקרקע ומי התהום.</p> <p>2. מערכת הולכת שפכים עפ"י כל התקנות הדינים.</p> <p>3. דרכי טיפול בפסולת שימנעו יצירת ריחות ומפגעים.</p> <p>4. אמצעים טכנולוגיים הטובים ביותר למניעת פליטת מזהמים וריחות לאוויר.</p> <p>ג. יוגשו תסקירי השפעה על הסביבה כאשר שימוש מוצע עשוי לגרום למפגעים סביבתיים.</p> <p>ד. לא תותר בניה בתחום רדיוסי המגן.</p>	<p><b>6.2</b></p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 28</p>	<p><b>6.3 הפקעות ו/או רישום</b></p> <p>א) היזם יגיש תכנית לצרכי רישום לכלל שטח התכנית בתוך 6 חדשים מיום אישור התכנית. תנאי למתן היתרים בתחום התכנית יהיה אישור התצ"ר תכנית לצרכי רישום.</p> <p>ב) רישום - לא יינתן טפס 4 או אישור לאיכלוס אלא לאחר רישום התצ"ר בלשכת רישום המקרקעין.</p> <p>ג) רישום התצ"ר יעשה על ידי היזם ועל חשבוננו.</p> <p>ד) השטחים המיועדים לצרכי צבור פורסמו להפקעה בי.פ. 7154 עפ"י סעיף 19 לפקודת הקרקעות ובהתאם יירשמו ע"ש הרשות המקומית או יירשמו ע"ש הרשות המקומית בדרך אחרת.</p>	<p><b>6.3</b></p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 28</p>	<p><b>6.4 ניהול מי נגר</b></p> <p>א. בשטחי המגרשים יותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים, לאפשר קליטת מי נגר והחדרתם לתוך הקרקע.</p>	<p><b>6.4</b></p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 28</p>	<p><b>6.5 תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>א. אישור תכנית בינוי ופיתוח כמצוין בסעיף 4.</p> <p>ב. אישור רשות התמרור המוסמכת להסדרי תנועה ברחובות הגובלים.</p> <p>ג. הגשת תכניות לאישור היחידה הסביבתית ואגף התברואה לסידורי פינוי אשפה ומיקום מכולות לרבות מכולות למיחזור.</p> <p>ד. תנאי להוצאת היתר בניה לבאר ולמתקני המים יהיה מסמך המפרט את ההוראות הכרוכות בהפסקת השימוש בבאר, וקבלת אישור המשרד לאיכות הסביבה למניעת מטרדים או מגבלות הכרוכים בקיום הבאר.</p> <p>ה. אישור תאגיד המים מעיינות השרון.</p> <p>ו. תאום הבקשות עם רשות הכבאות.</p>	<p><b>6.5</b></p>

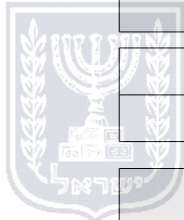
## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	התכנית תבוצע בשלב אחד	

### 7.2 מימוש התכנית

מייד עם קבלת תוקף לתכנית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28